

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

24 februari 2026

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
met betrekking tot de gedwongen mede-
eigendom van gebouwen of
groepen van gebouwen,
teneinde drempels voor de verduurzaming
van appartementen weg te nemen**

Amendementen

*Zie:*Doc 56 **0849/ (2024/2025)**:

- 001: Wetsvoorstel van de heer Seuntjens.
002: Amendementen.

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

24 février 2026

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil
en ce qui concerne la copropriété forcée
d'immeubles ou de groupes
d'immeubles afin d'éliminer
les obstacles à l'amélioration
de la durabilité des appartements**

Amendements

*Voir:*Doc 56 **0849/ (2024/2025)**:

- 001: Proposition de loi de M. Seuntjens.
002: Amendements.

03154

Nr. 7 van de heer **Seuntjens**

De amendementen nrs. 1 en 5 intrekken.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van amendement nr. 9.

Oscar Seuntjens (Vooruit)

N° 7 de M. **Seuntjens**

Retirer les amendements n°s 1 et 5.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement n° 9.

Nr. 8 van de heer **Seuntjens**
(subamendement op amendement nr. 4)

Art. 3

In de bepaling onder d), de voorgestelde bepaling onder 9° vervangen als volgt:

“9° de basisakte en reglement van mede-eigendom.”

VERANTWOORDING

Dit wordt gewijzigd na het advies van de FOD Justitie, daar het immers al wordt bepaald door artikel 3.85, § 1, BW dat dit de statuten van het gebouw of de groep van gebouwen zijn.

Oscar Seuntjens (Vooruit)

N° 8 de M. **Seuntjens**
(sous-amendement à l'amendement n° 4)

Art. 3

Dans le d), remplacer le 9° proposé par ce qui suit:

“9° l'acte de base et le règlement de copropriété.”

JUSTIFICATION

Cette modification tient compte de l'avis du SPF Justice, qui souligne que l'article 3.85, § 1^{er}, du Code civil précise déjà que l'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Nr. 9 van de heer **Seuntjens**

Art. 2/1 (nieuw)

Een artikel 2/1 invoegen luidende:

“Art. 2/1. In artikel 3.88, § 1, 1°, b), van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) de woorden “met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer” worden vervangen door de woorden “met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken, de werken tot behoud van het goed, daden van voorlopig beheer en de op energetisch vlak batige ingrepen”;

b) die bepaling onder b wordt aangevuld met de volgende zinsneden:

“onder op energetisch vlak batige ingrepen wordt verstaan: het geheel van de werkzaamheden en vernieuwingen aan de gemene delen die gericht zijn op de verbetering van de energieprestatie van het gebouw, met inbegrip van de daden van beschikking, de vestiging van zakelijke rechten en de verkrijging van onroerende goederen die hiertoe noodzakelijk zijn; de mogelijkheid om te beslissen over op energetisch vlak batige ingrepen bij volstrekte meerderheid geldt echter enkel voor zover de kostprijs van de ingreep 1. niet hoger ligt dan 0,5 % van de heropbouwwaarde van het gebouw en 2. opgeteld met de gecumuleerde kostprijs van de energetisch batige ingrepen van de voorbije 4 boekjaren niet hoger ligt dan 1,5 % van de heropbouwwaarde van het gebouw.”

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de besluitvorming over de energetische renovatie van appartementsgebouwen te deblokken, met oog voor zowel de klimaatdoelstellingen als de sociale bescherming van de mede-eigenaar. Het geeft uitvoering aan het regeerakkoord dat bepaalt dat het beslissingsproces wordt aangepast naar een gewone meerderheid voor energetische ingrepen.

N° 9 de M. **Seuntjens**

Art. 2/1 (nouveau)

Insérer un article 2/1 rédigé comme suit:

“Art. 2/1. Dans l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, b), du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

a) les mots “, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire,” sont remplacés par les mots “, à l'exception des travaux imposés par la loi, des travaux conservatoires et d'administration provisoire, et des travaux d'efficience énergétique,”;

b) le b) est également complété par les membres de phrase suivants:

“on entend par travaux d'efficience énergétique l'ensemble des travaux et des rénovations réalisés dans les parties communes et visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble, y compris les actes de disposition, la constitution de droits réels et l'acquisition de biens immobiliers qui sont nécessaires à cette fin; la possibilité de décider des travaux d'efficience énergétique à la majorité absolue s'applique toutefois uniquement si le coût de ces travaux 1. n'est pas supérieur à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble et 2. si ce coût, additionné au coût cumulé des travaux d'efficience énergétique des quatre exercices précédents, n'est pas supérieur à 1,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble.”

JUSTIFICATION

Le présent amendement entend débloquer la prise de décision concernant la rénovation énergétique des immeubles à appartements, en tenant compte à la fois des objectifs climatiques et de la protection sociale des copropriétaires. Il met en œuvre l'accord de gouvernement, qui prévoit que le processus décisionnel sera modifié pour passer à une majorité simple pour les interventions énergétiques.

De voorgestelde wijziging van artikel 3.88 BW rust op drie pijlers. Ten eerste de verlaging van de drempel naar een volstrekte meerderheid. De vereiste meerderheid voor “op energetisch vlak batige ingrepen” wordt verlaagd van 2/3^e naar een volstrekte meerderheid. De praktijk wijst uit dat noodzakelijke verduurzamingswerken vaak worden geblokkeerd door een blokkeringsminderheid, wat leidt tot de veroudering van het patrimonium.

Ten tweede een juridisch robuuste definitie. Om tegemoet te komen aan het advies van de FOD Justitie en de professoren goederenrecht, wordt de definitie van deze ingrepen niet in een apart artikel, maar rechtstreeks in artikel 3.88 BW opgenomen. Cruciaal is de expliciete uitbreiding van de definitie met “daden van beschikking, de vestiging van zakelijke rechten en de verkrijging van onroerende goederen”. Dit is noodzakelijk om een juridische impasse te vermijden. Zonder deze toevoeging zouden veel energetische ingrepen, zoals het plaatsen van zonnepanelen via een derde-investeerder (wat een recht van opstal vereist) of de aankoop van een warmtepomp (verkrijging van onroerend goed), alsnog een 4/5^e meerderheid vereisen op basis van artikel 3.88, § 1, 2^o, BW. Met deze wijziging maken we een specifieke uitzondering op de regels. Hierdoor volstaat voortaan een volstrekte meerderheid voor alle juridische stappen die nodig zijn om te verduurzamen. Onder energetisch batige ingrepen verstaan we onder andere het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen, batterijen en isolatie alsook het aanleggen van collectieve laadinfrastructuur en aansluiten op het warmtenet.

Ten derde, om te vermijden dat een nipte meerderheid disproportionele financiële lasten oplegt aan financieel kwetsbare eigenaars (“renoviction”), wordt de versoepelde meerderheid ingeperkt door een financiële cap, namelijk een objectief financieel plafond. Indien de investering hoger ligt dan 0,5 % van de heropbouwwaarde van het gebouw, blijft de beschermende 2/3^e meerderheid van kracht. De keuze voor de heropbouwwaarde volgt het advies van de academische experts. Het betreft een vast, geïndexeerd en objectief gegeven uit de brandpolis dat de werkelijke waarde en onderhoudsnood van het gebouw beter weerspiegelt dan de variabele werkingskosten.

De invoering van een drempel per investering (0,5 % van de heropbouwwaarde) is noodzakelijk, maar op zichzelf onvoldoende. Zonder een cumulatieve begrenzing in de tijd bestaat het risico dat een grote, kostelijke renovatie kunstmatig wordt opgesplitst in verschillende kleinere deelprojecten die elk afzonderlijk onder de drempel blijven. Hierdoor zou een gewone

La modification proposée de l'article 3.88 du Code civil repose sur trois piliers. Premièrement, le passage à la majorité absolue. La majorité des deux tiers applicable aux “travaux d'efficience énergétique” est remplacée par la majorité absolue. La pratique montre en effet que les travaux de durabilisation nécessaires sont souvent bloqués par une minorité de blocage, ce qui entraîne le vieillissement du patrimoine.

Deuxièmement, nous proposons une définition juridiquement solide. Afin de tenir compte de l'avis du SPF Justice et des professeurs de droit des biens, la définition de ces travaux est inscrite directement dans l'article 3.88 du Code civil et non dans un article distinct. L'extension expresse de la définition aux “actes de disposition, (à) la constitution de droits réels et (à) l'acquisition de biens immobiliers” est cruciale. Elle est nécessaire pour éviter une impasse juridique. Sans cet ajout, de nombreux travaux énergétiques, tels que l'installation de panneaux solaires par l'intermédiaire d'un tiers investisseur (ce qui nécessite un droit de superficie) ou l'achat d'une pompe à chaleur (acquisition d'un bien immobilier), nécessiteraient toujours une majorité des quatre cinquièmes sur la base de l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, du Code civil. Cette modification introduit une exception spécifique aux règles. Désormais, une majorité absolue suffira pour toutes les démarches juridiques nécessaires pour garantir la durabilité. On entend notamment par travaux d'efficience énergétique l'installation de panneaux solaires, de pompes à chaleur, de batteries et d'une isolation, ainsi que la construction d'une infrastructure de recharge collective et le raccordement au réseau de chauffage.

Troisièmement, afin d'éviter qu'une majorité étroite n'impose des charges financières disproportionnées aux propriétaires financièrement vulnérables (“renoviction”), la majorité assouplie est limitée par un plafond financier objectif. Si l'investissement est supérieur à 0,5 % de la valeur de reconstruction de l'immeuble, la majorité protectrice des deux tiers reste en vigueur. Le recours à la valeur de reconstruction est fondé sur l'avis des experts universitaires. Il s'agit d'une donnée fixe, indexée et objective issue de la police d'assurance incendie qui reflète mieux la valeur réelle et les besoins d'entretien du bâtiment que les frais de fonctionnement variables.

L'introduction d'un seuil pour chaque investissement (0,5 % de la valeur de reconstruction) est nécessaire, mais insuffisante. En l'absence de limitation cumulative dans le temps, on risque d'être confronté à des situations dans lesquelles une rénovation importante et coûteuse sera artificiellement répartie en plusieurs sous-projets plus modestes, chacun restant

meerderheid (50 % + 1) jaar na jaar nieuwe investeringen kunnen opleggen, waardoor de totale financiële last voor de minderheid onhoudbaar wordt zonder dat de beschermende 2/3^{de} meerderheid ooit van toepassing is.

De academische experts en de Fednot hebben in hun adviezen uitdrukkelijk gewaarschuwd voor de sociale impact van de versoepeling en het risico op “renoviction” (gedwongen verkoop door te hoge renovatiekosten).

Door een cumulatief plafond van 1,5 % over een periode van vijf jaar in te voeren, wordt een evenwicht gevonden, met name ten eerste flexibiliteit. De VME kan nog steeds snel schakelen voor noodzakelijke, losstaande ingrepen (bijvoorbeeld plaatsen van laadpalen of zonnepanelen) met een gewone meerderheid.

Ten tweede, rechtszekerheid. De individuele mede-eigenaar krijgt de garantie dat zijn financiële bijdrage onder de soepele 50 %-regel beperkt blijft tot een voorspelbaar maximumbedrag per vijf jaar. Voor elke uitgave die dit totaalplafond overstijgt, blijft een breed draagvlak (2/3^e meerderheid) vereist.

Oscar Seuntjens (Vooruit)

en dessous du seuil. Cela permettra à une majorité simple (50 % + 1) d'imposer de nouveaux investissements année après année, rendant la charge financière totale intenable pour la minorité sans que la majorité protectrice des deux tiers puisse s'appliquer à un moment donné.

Dans leurs avis, les experts universitaires et la Fednot ont expressément mis en garde contre l'impact social de l'assouplissement et le risque de “renoviction” (vente forcée en raison de coûts de rénovation trop élevés).

L'introduction d'un plafond cumulatif de 1,5 % sur une période de cinq ans permettra de trouver un équilibre, tout d'abord en termes de flexibilité. L'ACP pourra toujours réagir rapidement en cas de travaux ponctuels nécessaires (par exemple, l'installation de bornes de recharge ou de panneaux solaires) en prenant une décision à la majorité simple.

Cette mesure aura également pour effet de renforcer la sécurité juridique. Le copropriétaire individuel aura la garantie que sa contribution financière, dans le cadre de la règle flexible des 50 %, sera limitée à un montant maximal prévisible par période de cinq ans. Pour toute dépense dépassant ce plafond total, un large soutien (majorité des deux tiers) restera nécessaire.